



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2020/085
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 9. Juli 2020
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

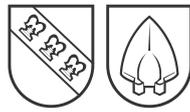
SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes
Rütlistrasse, Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
VOM 09.07.2002
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Nuzzi Marco

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1.	GP Rütlistrasse Bestimmungen rev. definitiv	22.4.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	GP Rütlistrasse Situation definitiv	22.4.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	GP Rütlistrasse Planungsbericht rev. definitiv	22.4.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	GP Rütlistrasse Mitwirkungsbericht definitiv	22.4.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	GP Rütlistrasse Richtprojekt definitiv	14.4.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.	Städtebaulicher Vertrag definitiv	29.6.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. 2020-129
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.20 **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse, Effretikon;**
Zustimmung und Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen
Gemeinderates

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 24 ABS. 2 ZIFF. 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Private Gestaltungsplan «Rütlistrasse», Effretikon, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem Planungsbericht (Art. 47 RPV), datiert 22. April 2020, wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Zürich Anlagestiftung, Kurt Schär, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
 - b. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8004 Zürich
 - c. Stadtplanungskommission (via Axioma c/o Abteilung Hochbau)
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Tiefbau
 - f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

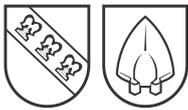
An der Rütli- und Brandrietstrasse in Effretikon, direkt angrenzend an den Moosburgpark, erstreckt sich eine Wohnüberbauung der «Zürich Anlagestiftung». Auf einem Grundstück mit der Fläche von gut 10'700 m² wurde Anfang der 1980-er-Jahre eine Siedlung mit 87 Wohnungen und 88 Tiefgaragenparkplätzen erbaut. Inzwischen hat sie ein Alter erreicht, welches eine Gesamterneuerung erfordert. Mit ihren heutigen Ausmassen hat die Überbauung die maximal mögliche Baumasse vollständig konsumiert und kann im Rahmen der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht weiter ausgebaut werden. Zwar nicht im Perimeter des «Masterplanes Bahnhof Ost» liegend, jedoch direkt an diesen angrenzend, verfolgt die Grundeigentümerin das Ziel, auf ihrem Grundstück den Privaten Gestaltungsplan «Rütlistrasse» zu realisieren, der in Anlehnung an den Masterplan Neubauten mit einer deutlich höheren baulichen Dichte zulässt.

Zwischen Herbst 2016 und Frühling 2017 führte die Grundeigentümerin einen Architekturwettbewerb durch, woraus das Siegerprojekt der E2A Architekten AG, Zürich, zusammen mit der Firma Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich, hervorging. Auch wenn bei diesem Projekt die Anzahl Wohnungen mit 153 Einheiten und die Baumassenziffer mit 5.5 m³/m² quasi eine Verdoppelung erfahren, ist die Erkenntnis gewachsen, dass die bauliche Dichte zwar hoch, aber ortsverträglich ist. Im Erdgeschoss werden zudem Flächen für eine Kindertagesstätte (Kita) oder dergleichen ausgeschieden. Die seit längerem bestehenden benachbarten Privaten Gestaltungspläne «Burgwis» (2001) und «Brandriet» (2013) weisen dieselbe Baumassenziffer von 5.5 m³/m² auf. Bei Gestaltungsplänen innerhalb des Perimeters des Masterplans Bahnhof Ost ist eine bauliche Dichte von 6.5 m³/m² zulässig.

Im Auftrag der Grundeigentümerin wurde das Siegerprojekt des Wettbewerbs zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan und ist richtungsweisend für die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Freiraumes. Von Dezember 2018 bis Januar 2019 wurde der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans öffentlich aufgelegt, dem Kanton zur Vorprüfung überwiesen und seitens Stadt geprüft. Die darauffolgende Überarbeitung der Vorlage erforderte eine zweite Vorprüfung durch den Kanton und eine weitere Vernehmlassung durch die Stadt und fand im Zeitraum von Herbst 2019 bis Frühling 2020 statt.

Mit Datum vom 22. April 2020 liegt der definitive Private Gestaltungsplan «Rütlistrasse», Effretikon, vor. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, diesem zuzustimmen, da er alle städtischen Anforderungen und Vorgaben erfüllt.

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt und durch den Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

AUSGANGSLAGE

An der Rütli- und Brandrietstrasse in Effretikon, Kat.-Nr. IE 84, direkt angrenzend an die Erholungs- und Freihaltezone des Moosburgareals, erstreckt sich eine Wohnüberbauung der Zürich Anlagestiftung. Die in drei Zeilen angeordneten Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen auf einem Garagensockel mit 88 Parkplätzen wurden in den Jahren 1979 – 1982 erstellt und befinden sich in der Wohnzone W 2.6. Mit ihren heutigen Ausmassen haben die Bauten die maximal mögliche Baumasse der Regelbauweise von $2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, zuzüglich dem Arealbonus von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, vollständig beansprucht. Ein weiterer Ausbau ist im Rahmen der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht möglich.

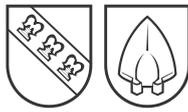
Im Jahr 2015 beabsichtigte die Grundeigentümerin, die damals etwa 35 Jahre alte Siedlung zu sanieren. Im Zusammenhang mit dem am 3. Dezember 2015 durch den Stadtrat festgesetzten Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost (SRB-Nr. 2015-233) änderte die Grundeigentümerin ihre Absicht. Zwar nicht im Perimeter des Masterplans liegend, jedoch direkt an diesen angrenzend, verfolgte sie von nun an das Ziel, auf ihrem Grundstück einen Privaten Gestaltungsplan zu realisieren, der in Anlehnung an den Masterplan Neubauten mit einer deutlich höheren baulichen Dichte zulässt.



PROJEKTVERLAUF 2016 – 2018

Die Grundeigentümerin führte zwischen Herbst 2016 und Frühling 2017 in eigener Regie einen Architekturwettbewerb durch. Die Verfahrensorganisation übertrug sie dem Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich. Anschliessend präsentierten die Grundeigentümerin und ihre Planer die Resultate des Studienauftrags der Stadtplanungskommission. Diese beurteilte das von der Jury ausgewählte Siegerprojekt der E2A Architekten AG, Zürich, zusammen mit der Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich, als architektonisch gelungen. Auch wenn bei diesem Projekt die Anzahl Wohnungen mit 153 Einheiten und die Baumassenziffer mit $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ quasi eine Verdoppelung erfuhr, wuchs die Erkenntnis, dass sich die bauliche Dichte zwar als sehr hoch, aber als ortsverträglich erweist. Im Erdgeschoss werden zudem Flächen für eine Kindertagesstätte (Kita) oder dergleichen ausgeschieden. Die benachbarten Privaten Gestaltungspläne «Burgwis» (Jegen AG, aus dem Jahr 2001) und «Brandriet» (Raiffeisen Pensionskasse, aus dem Jahr 2013), weisen dieselbe Baumassenziffer von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf. Bei Gestaltungsplänen innerhalb des Perimeters des Masterplans Bahnhof Ost ist eine noch höhere bauliche Dichte von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässig.

Nach dem Wettbewerbsverfahren bearbeiteten die Planer im Auftrag der Grundeigentümerin das Siegerprojekt weiter zu einem Richtprojekt, welches die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet und integrierender Bestandteil desselben ist.

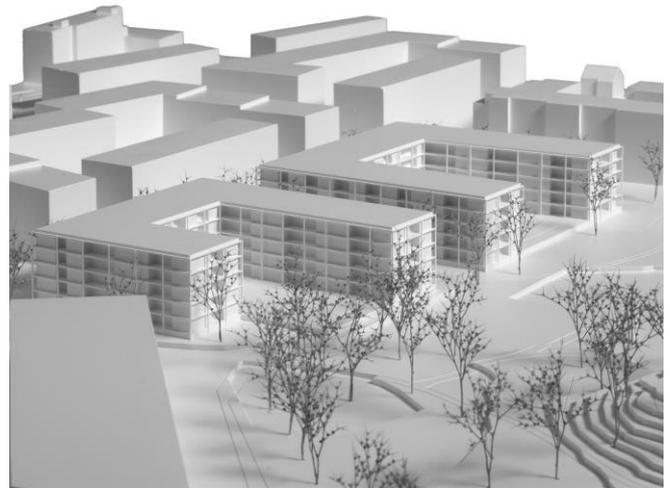


ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 17. AUGUST 2018

Auf das von E2A Architekten AG und Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, geplante Richtprojekt aufbauend, beauftragte die Zürich Anlagengestaltung das Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanentwurfes. Am 17. August 2018 lag dieser vor. Neu wies das Projekt eine bauliche Dichte von $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf. Die nochmalige Erhöhung der Baumasse von ursprünglich $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ($2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Regelbauweise plus $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Arealbonus) auf $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und neu auf $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ begründete die Grundeigentümerin damit, dass die städtischen Anforderungen zu grossen Teilen erfüllt seien und damit die Erhöhung der Baumassenziffer auf $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gerechtfertigt sei. Mit Stadtratsbeschluss vom 22. November 2018 (SRB-Nr. 2018-230) wurde der Gestaltungsplanentwurf vom 30. November 2018 bis am 1. Februar 2019 öffentlich aufgelegt und der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung überwiesen.



EINWENDUNGEN AUFGRUND DER ANHÖRUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

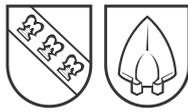
Insgesamt gingen zehn schriftliche Stellungnahmen bei der Stadt ein, wovon vier Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sich ebenfalls haben vernehmen lassen. Zusammenfassend wurden in den Einwendungen insbesondere die Baumassenziffer von $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ als zu hoch eingestuft, das Erscheinungsbild der Siedlung in Richtung Moosburgareal als zu hart und mächtig beurteilt und die fehlende naturnahe Gestaltung gemäss den städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich bemängelt. Ferner wurde befürchtet, dass wegen der reduzierten Anzahl Parkplätze die Quartierstrassen über Mass mit Automobilen der Siedlung belegt würden.

ERSTER VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS VOM 28. FEBRUAR 2019

Mit Datum vom 28. Februar 2019 hatte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich seinen Vorprüfungsbericht erstellt. Darin wurden insbesondere folgende Punkte des Privaten Gestaltungsplans bemängelt:

- Die Baumassenziffer von $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wurde an diesem Ort als zu hoch erachtet.
- Die Gestaltung der Gebäudevorzonen zur Rütlistrasse sei auf die Erdgeschossnutzungen abzustimmen.
- Das Angebot an Veloabstellplätzen sowie Räume für Kinderwagen und dergleichen seien zu verbessern.
- Mit dem Baugesuch sei ein Mobilitätskonzept einzureichen.
- Die Bestimmungen zu den energetischen Anforderungen seien zu überprüfen und vollzugstauglich festzulegen.

Aufgrund der zahlreichen Auflagen empfahl der Kanton, nach der Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfes eine zweite kantonale Vorprüfung durchzuführen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

STELLUNGNAHME DES STADTRATES VOM 21. MÄRZ 2019

Stadtrat, Stadtplanungskommission sowie die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung konnten über den Zeitraum von ca. drei Jahren zum jeweiligen Projektstand von Studienauftrag, Richtprojekt und Gestaltungsplanentwurf mehrmals Stellung nehmen. Gewisse bemängelte Punkte waren mit dem Projektstand des Gestaltungsplanentwurfes noch nicht behoben. Der Stadtrat nahm dazu am 21. März 2019 (SRB-Nr. 2019-43) wie nachfolgend zusammengefasst Stellung:

- Die Bebauung soll eine maximale Dichte von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aufweisen.
- Die Übergangszone zwischen Moosburgareal und den Neubauten müsse verträglicher gestaltet werden.
- Das städtische Konzept Natur im Siedlungsraum sei umzusetzen.
- Aufgrund der geringen Anzahl Parkplätze sei zwingend ein Mobilitätskonzept zu erstellen und mit dem Gestaltungsplan einzureichen.
- Es soll ein Energiekonzept inkl. Regenerationskonzept vor dem Baugesuch eingereicht werden.
- In den Bestimmungen sei festzuhalten, dass der Anteil Kleinwohnungen max. $1/3$ betragen dürfe.

Der Stadtrat wies darauf hin, dass er ohne Korrekturen in diesen Bereichen für den Privaten Gestaltungsplan kein positives Zeugnis ausstellen könne und er gegebenenfalls in Erwägung ziehe, dem Grossen Gemeinderat die Ablehnung desselben zu empfehlen.

ÜBERARBEITETER ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 10. JULI 2019

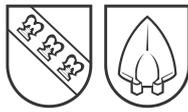
Mit Datum vom 10. Juli 2019 reichte die Bauherrschaft den überarbeiteten Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes «Rütlistrasse» ein. Die Baumassenziffer betrug nun wieder die von der Stadt geforderte maximale Höhe von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

ZWEITER VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS UND STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der zweite Vorprüfungsbericht des Kantons vom 29. Oktober 2019 beinhaltet nach wie vor gewisse Vorbehalte, bleibt jedoch in wichtigen Punkten wagen.

Der Stadtrat nahm an seiner Sitzung vom 28. November 2019 vom Projektstand Kenntnis und stellte der Grundeigentümerin mit Brief vom 19. Dezember 2019 seine Stellungnahme zu. Darin betonte er, dass er das Anliegen der Zürich Anlagestiftung, das Areal «Rütlistrasse» aufzuwerten unterstütze und er unter gewissen Voraussetzungen bereit sei, dem Grossen Gemeinderat einen Antrag auf Zustimmung zu unterbreiten. Die Festlegung der maximal möglichen Baumasse auf $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ begrüsst er, hielt aber an seinen bisherigen Anforderungen fest, die mit dem damals vorliegenden Projektstand noch nicht erfüllt waren. Dies betraf insbesondere die Bestimmung, dass bei Erstbezug der Anteil an Kleinwohnungen (≤ 2.5 -Zi-Wohnung) nicht mehr als $1/3$ betragen dürfe, dass der Übergang zum öffentlichen Freiraum des Moosburgareals besser zu gestalten und das Projekt auf das übergeordnete Freiraumkonzept abzugleichen sei.

Den Entwurf des Mobilitätskonzepts nahm der Stadtrat zur Kenntnis. Er verlangte, dass es im Hinblick auf den Baubewilligungsprozess zu überarbeiten sei, da es noch zu wenig verbindlich formuliert war.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 22. APRIL 2020

Mit Datum vom 22. April 2020 liegt der definitive Private Gestaltungsplan «Rütlistrasse», Effretikon, vor. Dieser wird nun allen städtischen Anforderungen und Rahmenbedingungen gerecht. Nachfolgende werden die Inhalte erläutert.

ZWECK

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon. Der private Gestaltungsplan «Rütlistrasse» will an dieser zentralen Lage eine bauliche Verdichtung ermöglichen und gegenüber der BZO eine erhöhte Nutzung zulassen. Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind. Der Masterplan Bahnhof Ost sieht als das städtebauliche Konzept eine Blockrandbebauung vor. Der private Gestaltungsplan «Rütlistrasse» führt diese Struktur auf der gegenüberliegenden Seite der Rütlistrasse sinngemäss weiter und öffnet sich mit Hilfe begrünter Höfe gleichzeitig gegen das Moosburgareal. Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

BESTANDTEILE

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Stadtbehörde und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Weitere dazugehörige Unterlagen mit informellen Inhalten bilden das Richtprojekt, diverse Berechnungen und Fachgutachten sowie der Städtebauliche Vertrag. Insbesondere das Richtprojekt ist richtungsweisend für die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Freiraumes.

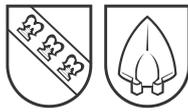
GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. IE84 im Eigentum der Zürich Anlagestiftung. Die Fläche beträgt 10'704 m². Für eine zweckmässige Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen und einem Trottoir entlang der Rütli- und der Brandrietstrasse erfolgt über Dienstbarkeiten ein gegenseitiger Abtausch von Nutzungsrechten. Der Vollzug wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren mit dem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

ERGÄNZENDES RECHT

Im bezeichneten Perimeter finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht zwingendes eidgenössisches oder kantonales Recht, namentlich das Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) mit zugehörigen Verordnungen, vorgeht. Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, ist die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) vom 28. Februar 2011 massgebend.

In der kommunalen BZO sind die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) noch nicht angepasst worden. Deshalb gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan die Definitionen gemäss kantonalem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

GESTALTUNG

Mit dem durchgeführten Konkurrenzverfahren wurden die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung vollumfänglich erfüllt. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der BZO sind eingehalten. Der aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projektvorschlag des Teams E2A Architekten AG / Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, welcher zu einem Richtprojekt weiterentwickelt wurde, zeigt auf, wie die Wohnüberbauung auf dem Areal gestaltet wird. Das Richtprojekt vom 14. April 2020 hat für den Charakter der Überbauung und die Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren sowie bei Auslegungsfragen. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sofern sie ausreichend begründet werden und nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

BEBAUUNG

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Die Baubereiche werden mittels Koordinaten definiert, die Bemassung dient als Orientierung. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

Gegenüber der BZO lässt der Gestaltungsplan eine dichtere Bauweise zu. Die zonenkonforme Baumassenziffer beträgt $2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Arealüberbauungen ist eine Baumassenziffer von $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erlaubt. Mit dem Studienauftrag wurde geprüft, ob eine bauliche Dichte von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ an dieser Lage verträglich ist. Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt bestätigte, dass diese Dichte an dieser Lage verträglich ist und überzeugte auch insbesondere durch den bewussten Entscheid, die räumliche und strukturelle Nähe zum Masterplan Bahnhof Ost zu suchen und gleichzeitig den Übergang zum empfindlichen Landschaftsraum im Osten des Grundstücks zu meistern.

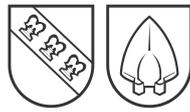
Die für die Berechnung der maximal zulässigen Baumasse massgebliche Grundfläche beträgt $10'704 \text{ m}^2$. Dies entspricht der Fläche der Parzelle Kat.-Nr. IE84. Die massgebliche Grundfläche und die festgelegte oberirdische Baumasse von $58'872 \text{ m}^3$ reduzieren sich bei allfälligen Flächenabtretungen an die Stadt sowie bei der Realisierung von öffentlichen Fusswegverbindungen nicht.

Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 17.0 m und ermöglicht die Realisierung eines fünfgeschossigen Gebäudes. Technisch bedingte Aufbauten sind zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, sind diese von der Fassade zurückzusetzen und dürfen max. 1.5 m über die Dachfläche hinausragen.

Mit dem vorgeschriebenen Hochparterre soll einerseits verhindert werden, dass der Aussenraum durch die Gebäudenutzung im Erdgeschoss vereinnahmt wird. Andererseits sollen die baulichen Eingriffe ins Grundwasser aus ökologischen Gründen möglichst minimal gehalten werden. Das Projekt orientiert sich zudem an den Festlegungen des angrenzenden Masterplans Bahnhof Ost. Dieser schreibt für alle Wohngeschosse im Erdgeschoss ein Hochparterre vor. Für gewerbliche Nutzung ist eine lichte Raumhöhe von 3.0 m vorgeschrieben.

Die zulässige Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich durch die Länge der Baubereiche. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Fluchttunneln sowie deren Ausstiege ausschliesslich in dem im Situationsplan bezeichneten Baubereich für unterirdische Gebäude zulässig. Zwischen dem Baubereich A und dem Baubereich B ist lediglich ein die beiden Tiefgaragen verbindender Tunnel geplant.

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu konzipieren. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Im Interesse der Retention und des ökologischen Ausgleichs sind alle Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Ausgehend von der aktuellen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Zürich wird der gewachsene Boden entsprechend dem bestehenden Bodenverlauf festgelegt. Innerhalb von abzubrechenden Gebäuden wird der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz genommen und interpoliert.

NUTZUNG

Der Nutzung der Erdgeschosse, in Kombination mit der Gestaltung der Innenhöfe und der Durchwegung, kommt wegen dem Übergang von der Wohn- in die Freihaltezone eine grosse Bedeutung zu. Die Erdgeschosse sind deshalb nutzungsflexibel zu gestalten, sodass genügend Spielraum für alternative Nutzungen bleibt. Die Erdgeschosse sind so zu entlasten, dass je nach Bedarf Gemeinschaftsräume und erdgeschossige Infrastrukturen wie ein Quartiertreff, eine Kindertagesstätte, Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Veloabstellplätze usw. realisiert werden können.

Das Richtprojekt weist im Erdgeschoss zehn Veloabstellräume (je fünf im Baufeld A und fünf im Baufeld B) mit einer Fläche von gesamthaft rund 400 m² aus. Im Baufeld A ist eine Fläche von 250 m² vorgesehen, welche die Einrichtung einer Kindertagesstätte oder Ähnliches zulassen würde. Zusätzlich werden Flächen für einen Werkräum und für Kinderwagenräume eingeplant.

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf ein Anteil von 33 % Kleinwohnungen (< 2.5-Zi-Wohnung) nicht überschritten werden. Das Richtprojekt weist 50 2- bis 2.5-Zimmerwohnungen bei insgesamt 153 Wohnungen aus und entspricht somit den städtischen Anforderungen.

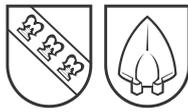
FREIRAUM

Das Freiraumkonzept des Richtprojekts dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums. Dieses wurde auf das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost abgestimmt, welches dem Richtprojekt vorgeht. Das Freiraumkonzept berücksichtigt die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum.

Für die Stadt verfügt die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum über hohe Priorität. In Absprache mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum erfolgt die Verortung der Massnahmen erst in der Phase der Baubewilligung. Besonderes Augenmerk ist auf die Anschlussstellen zur unmittelbaren Umgebung zu legen. Die Gestaltung entlang der Rütlistrasse soll eine urbane Situation erzeugen. Die Nähe zum Bahnhof und die Brandrietstrasse als wichtigster Zubringer zu den Perrons und zum Zentrum von Effretikon setzen einen städtischen Charakter voraus. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt das Grundstück an den Erholungs- und Freihaltebereich der Moosburg. Entsprechend soll sich die Gestaltung an naturnahen Elementen orientieren.

Arealintern sind klar definierte Umgebungsräume zu gestalten, welche ihrer Funktion entsprechend eine einheitliche Elementensprache sprechen. Resträume sind zu vermeiden. In den internen Höfen sind spezielle Freiräume mit attraktiven Spielbereichen und aufenthaltsfreundlichen, nutzungsneutralen Aufenthaltsbereichen vorzusehen.

Die detaillierte Gestaltung der im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen (mit Anordnungsspielraum) sind im Bauprojekt nachzuweisen. Die parkorientierten Grünräume bilden den Übergang zur landschaftlich empfindlichen Freihaltezone des Moosburgareals und sind entsprechend als ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen zu gestalten. Im Vordergrund steht die Förderung einer naturnahen Umgebung.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

Durch die Freiraumgestaltung soll der Charakter der benachbarten Freihaltezone des Moosburgareals ins Siedlungsgebiet getragen werden. Die bezeichneten Bäume und Gehölze sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang mit hochwachsenden, sowie ab Einpflanzung optisch und räumlich wirksamen Bäumen zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind die bestehenden Bäume zu schützen; zudem sind die dafür notwendigen Baumschutzmassnahmen zu treffen, damit der Bestand möglichst erhalten werden kann. Die bestehende Tiefgaragenkante kommt annähernd auf die gleiche Kante wie die der neu geplanten Tiefgarage zu liegen. Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erhaltenden Bäume ohne grossen Aufwand erhalten werden können.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG:

ZU- UND WEGFAHRT TIEFGARAGE

Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage erfolgen ab der Rütlistrasse. Die Stadt beabsichtigt die Rütlistrasse gemäss dem Freiraumkonzept «Bahnhof Ost» zu einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse umzugestalten. Aus diesem Grund soll der Verkehr auf den Nahbereich der übergeordneten Brandrietstrasse beschränkt werden. Die Tiefgaragen werden daher über eine einzelne Rampe beim Baubereich A erschlossen und über eine unterirdische Fahrgasse miteinander verbunden.

Die effektive Lage der Rampe kann innerhalb des Anordnungsspielraums frei gewählt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Rampe ist zweispurig auszugestalten. Die Dimensionierung ist auf ein zweckmässiges Minimum zu beschränken.

FUSSWEGVERBINDUNG

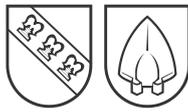
Die für die Öffentlichkeit wichtige Querverbindung für den Fussverkehr zwischen dem Erholungs- und Freihaltbereich der Moosburg und der Bahnunterführung wird innerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt. Der im Plan bezeichnete Fussweg muss dauernd zugänglich sein und darf nicht mit einem Zaun oder Tor abgeschlossen werden. Der Fussweg muss eine Breite von mindestens 2.5 m aufweisen und beleuchtet sein sowie die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen erfüllen. Entlang der Brandrietstrasse sollen im Bereich der heutigen Fussgängerführung Besucherparkplätze erstellt werden. Dies bedingt einen rückwärtigen Ersatz dieser Fusswegverbindung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

VELOPARKPLÄTZE

Die Zahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze richtet sich nach den VSS Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) 640 066 und 640 065 sowie dem kantonalen Merkblatt «Veloabstellplätze für Wohnbauten». Auf Basis des Richtprojekts sind 434 Veloabstellplätze zu erstellen. Abstellplätze für Velos und Kinderwagen oder andere fahrzeugähnliche Geräte sind zu trennen. Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind Veloabstellplätze in den Gebäuden, wenn möglich im Erdgeschoss, anzuordnen.

AUTOPARKPLÄTZE

Für die Überbauung Rütlistrasse wird aufgrund der guten ÖV-Erschliessung die Realisierung einer gegenüber der geltenden BZO (28. Februar 2011) reduzierte Anzahl Autoabstellplätze angestrebt. Gemäss Ziffer 10.3 BZO kann die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei besonderen öffentlichen Verhältnissen reduziert oder es kann eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. Der Parkplatzbedarf wird gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997 ermittelt



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

und die entsprechenden Reduktionsfaktoren gemäss der Zuteilung zur ÖV-Güteklasse A (gemäss kantonalem Geografie-Informationssystem GIS) und zum Gemeindetyp 2 (gemäss Wegleitung) angewendet. Gemäss BZO wären 234 Parkplätze für Bewohner erforderlich und 25 für Beschäftigte, Besucher und Kunden (Total 259). Gemäss kantonaler Wegleitung zur Berechnung des Parkplatzbedarfs wird eine notwendige Parkplatzzahl von total zwischen 67 und 138 Plätzen ausgewiesen. Die kantonale Regelung geht von einem deutlich geringeren Bedarf als die aktuelle kommunale Vorschrift aus. Das Richtprojekt weist 110 Tiefgaragenplätze und 11 Besucherparkplätze an der Rütli- und Brandrietstrasse (Total 121) aus. Mit Hilfe eines Mobilitätskonzepts, welches spätestens mit dem Baugesuch einzureichen und zu bewilligen lassen ist, kann die Anzahl Parkplätze gegenüber dem Bedarf gemäss BZO reduziert werden. Dazu ist aufzuzeigen, warum der Parkplatzbedarf nachhaltig tiefer ist und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf sichergestellt wird. Das Funktionieren des Mobilitätskonzepts ist mit einem Controlling zu verifizieren. Im Grundbuch ist zudem als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung festzuhalten, dass die Grundeigentümerschaft verpflichtet ist, das Mobilitätskonzept umzusetzen und damit zu verhindern, dass die Bewohner, Beschäftigten und Besucher der Überbauung mehr Autos auf dem Areal und in dessen Umgebung abstellen, als innerhalb der Überbauung Abstellplätze zur Verfügung stehen. Damit den Bewohnenden bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten werden kann, schadstofffreie Fahrzeuge zu nutzen, sind mit dem Bau der Tiefgarage zumindest die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) zu schaffen.

Parkplätze für Besucher und Kunden dürfen oberirdisch entlang der Rütli- und Brandrietstrasse angeordnet werden. Es ist jedoch auch möglich, sämtliche Parkplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Für eine zweckmässige Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen entlang der Strassen wurde mittels Dienstbarkeiten mit der Stadt ein Abtausch von Trottoirführung und Besucherparkplätzen vereinbart.

UMWELT

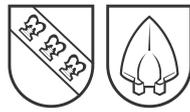
Es sind die Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt SIA 2040, 2017) einzuhalten. Mit der Baueingabe ist die Einhaltung der Zielwerte durch eine externe Fachperson nachzuweisen.

Es wird eine CO₂-neutrale Überbauung angestrebt, welche das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich erfüllt. Dabei muss neben dem Energiebedarf für Raumklima und Warmwasser auch derjenige für Licht und Apparate, für die Erstellung und den Rückbau des Gebäudes (graue Energie) und für die durch das Gebäude induzierte Mobilität mitberücksichtigt werden. Bewertet werden der Verbrauch an nicht erneuerbarer Primärenergie und der CO₂-Austoss.

Die kantonalen Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten. Die Erfüllung des SIA-Effizienzpfades ist zusätzlich separat nachzuweisen. Dies untersteht nicht der privaten Kontrolle. Der entsprechende Prüfaufwand geht zu Lasten der Bauherrschaft.

LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFE

Das Grundstück Kat. Nr. IE84 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Bei Wohnungen, die knappe Überschreitungen aufweisen (rote Räume, vgl. Richtprojekt S.17), kann gemäss Praxis der Fachstelle Lärmschutz (FALS) für maximal einen Drittel der Wohnräume pro Wohneinheit eine Ausnahme beantragt werden. Diese Wohnungen müssen über einen ruhigen Aussenbereich verfügen, dessen Belastung den Immissionsgrenzwert IGW der Empfindlichkeitsstufe ES II am Tag nicht überschreitet.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Im Norden des Planungsgebiets entlang der Brandrietstrasse verläuft ein Werkleitungskorridor. Darin befinden sich unter anderem ein Abwasser-Hauptkanal sowie eine Gasleitung. Eine neue Leitung für Meteorwasser ist geplant. Die Leitungen dürfen weder verändert noch überstellt werden. Zur Sicherung des Raumbedarfs ist im Situationsplan ein Freihaltbereich (Werkleitungskorridor) in einem Abstand von 5.0 m ab dem Abwasser-Hauptkanal ausgewiesen. In diesem Bereich dürfen weder ober- noch unterirdische Bauten zu liegen kommen. Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser hat in getrennten Leitungssystemen zu erfolgen.

Gemäss dem geologischen Gutachten ist der Untergrund nicht versickerungsfähig, weshalb eine Versickerung als erste Priorität nicht im Gestaltungsplan festgelegt werden kann. Die Einleitung des Meteorwassers in ein öffentliches Gewässer (Grendelbach) ist grundsätzlich anzustreben. Dabei ist unter Berücksichtigung der Belastungsklasse des Meteorwassers (Verschmutzungsgrad), der Einleitmenge und der Höhenverhältnisse die Machbarkeit in Bezug auf das Gewässer mit den zuständigen Behörden (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL und kommunale Behörde) festzulegen.

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls sind an den im Plan bezeichneten Stellen zwei zentrale Sammelstellen vorgesehen. Die vorgesehene Lage der Sammelstellen ermöglicht eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge direkt ab der Rütlistrasse. Mit der erhöhten Dichte und den geplanten Arealüberbauungen in der Nachbarschaft des Gestaltungsplanperimeters ist der Bau einer Trafostation zur Sicherstellung der Energieversorgung notwendig. Da der Baustart auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84 vor der benachbarten Arealüberbauung Bahnhof Ost vorgesehen ist, muss nach dem Prinzip «first mover» die benötigte Trafostation voraussichtlich auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84 erstellt werden. Für die Trafostation ist eine Fläche von ungefähr 4.0 x 5.0 m freizuhalten. Es ist von einer Baute mit einer Höhe von rund 3.0 m auszugehen. Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte 1 Mikrottesla. Der Abstand der Baubereiche zu Transformatoren muss so gewählt werden, dass dieser Grenzwert eingehalten wird.

ETAPPIERUNG

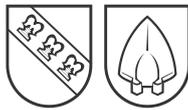
Eine Etappierung ist zulässig. Die Etappenfolge richtet sich nach dem marktwirtschaftlichen Umfeld sowie den erschliessungstechnischen Rahmenbedingungen. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstücksteil zu erfolgen.

SCHLUSSBESTIMMUNG

Der Private Gestaltungsplan «Rütlistrasse» in Effretikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Die erforderliche Regelung zum Städtebaulichen Vertrag erfolgt unabhängig, aber parallel zum Gestaltungsplan.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan «Rütlistrasse», Effretikon, wurde aufgrund der städtischen Übergangsregelungen zum Mehrwertausgleich ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Zürich Anlagengestiftung und der Stadt ausgehandelt und durch den Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

BEMESSUNG MEHRWERTAUSGLEICH, MEHRLEISTUNGEN DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMERIN SOWIE INFRASTRUKTURBEITRAG

Da mit dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück eine Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer (BMZ) vorgesehen ist, wird mit dem Städtebaulichen Vertrag der Mehrwertausgleich geregelt, welchen die Grundeigentümerin an die Stadt zu leisten hat. Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ist auf dem Grundstück eine Ausnützung von 2.8 m³/m² zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnützung auf 5.5 m³/m² erhöht. Der an die Stadt zu leistende Ausgleich beträgt 20 % des Mehrwerts.

Im vorliegenden Fall wurde auf Grund von Berechnungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) folgender Mehrwertausgleich ermittelt:

Mehrwert des Grundstücks gemäss Schätzung ZKB (ungerundet)	Fr.	3'262'000.-
Mehrwertausgleich (20 % des Mehrwertes)	Fr.	652'400.-

Folgende Mehrleistungen werden durch die Grundeigentümerin erbracht:

Entschädigung für die Einräumung des Fusswegrechts		24'800.-
Gegenseitiger Abtausch von Flächen für Trottoirführung und Besucherparkplätze entlang Brandriet- und Rütlistrasse mittels Dienstbarkeiten		unentgeltlich
Mehrleistungen durch Grundeigentümerin	Fr.	24'800.-

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

Mehrwertausgleich insgesamt	Fr.	652'400.-
Abzüglich Mehrleistungen	Fr.	24'800.-
Infrastrukturbeitrag	Fr.	627'600.-

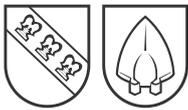
Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten die veranschlagten Kosten für die Mehrleistungen der Grundeigentümerin als gebundene Ausgaben.

WEITERES VORGEHEN / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach der Verabschiedung des Privaten Gestaltungsplanes durch den Stadtrat wird für die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat mit einer Bearbeitungsfrist von ca. drei Monaten gerechnet. Anschliessend wird die Vorlage mit einer Referendumsfrist von 60 Tagen publiziert. Verstreicht diese Frist, ohne dass ein Rechtsmittel ergriffen wird, sind die Unterlagen durch die Baudirektion genehmigen zu lassen und mit Rechtsmittelbelehrung 30 Tage amtlich aufzulegen. Danach erfolgt die abschliessende Publikation der Inkraftsetzung durch die Stadt.

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Nach einem längeren Planungs- und Verhandlungsprozess wird der vorliegende Gestaltungsplan allen städtischen Anforderungen und Rahmenbedingungen gerecht. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse, Effretikon, zuzustimmen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 09. JULI 2020

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085

Stadttrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 13.07.2020